

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perencanaan bisnis pada dasarnya merupakan perencanaan yang sangat spesifik. Penyusunannya harus mempertimbangkan kebutuhan dan keinginan masing-masing bisnis secara individual. Perencanaan bisnis yang baik juga harus menggambarkan dengan jelas karakteristik bisnis yang sedang atau akan dilaksanakan, sehingga prospek usaha yang akan dilakukan di masa yang akan datang memberikan hasil atau keuntungan secara maksimal. Hal ini tentu perlu dilakukan suatu penilaian apakah rencana bisnis yang akan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diharapkan terkait dengan penilaian investasi atas bisnis yang dilakukan.

Suatu kegiatan bisnis pasti melibatkan banyak pihak yang memiliki berbagai kepentingan yang berbeda, seperti para investor selaku pemrakarsa, bank selaku pemberi kredit, dan pemerintah yang memberikan fasilitas tata peraturan hukum dan perundang-undangan. Investor berkepentingan untuk mengetahui tingkat keuntungan dari investasi, bank berkepentingan untuk mengetahui tingkat keamanan kredit yang diberikan dan kelancaran pengembaliannya, pemerintah lebih menitik-beratkan manfaat dari investasi tersebut secara makro baik bagi perekonomian, pemerataan kesempatan kerja, dan lain-lain.

Studi kelayakan bisnis dilakukan untuk menilai kelayakan investasi pada suatu proyek maupun bisnis yang baru atau bisnis yang sudah berjalan. Studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan sebuah proyek yang akan dijalankan disebut studi kelayakan proyek, sedangkan studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan dalam pengembangan sebuah usaha disebut studi kelayakan bisnis. Maksud layak atau tidak layak disini adalah perkiraan bahwa proyek yang akan dilakukan dapat atau tidak dapat menghasilkan keuntungan yang layak bila telah dioperasikan.

Menurut Ahmad Subagyo : "Studi kelayakan adalah penelitian yang mendalam terhadap suatu ide bisnis tentang layak atau tidaknya ide tersebut untuk dilaksanakan". Suad Husnan dan Suwarsono (2002,4) mengatakan bahwa studi kelayakan proyek adalah "Penelitian tentang dapat atau tidaknya suatu proyek investasi dilaksanakan dengan berhasil. Pengertian ini bisa diartikan agak berbeda-beda. Ada yang menafsirkan dalam artian yang terbatas, terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi.

Studi kelayakan bisnis penting untuk dilaksanakan baik pada usaha yang baru akan dijalankan maupun kepada perluasan/pengembangan dari usaha yang telah ada. Hal ini dikarenakan dalam melakukan suatu proyek bisnis digunakan masukan-masukan berupa sumberdaya maupun sumber dana. Sumberdaya dan sumber dana yang digunakan ini jumlahnya terbatas. Agar tidak terjadi pemborosan terhadap penggunaan sumberdaya dan sumber dana yang terbatas tersebut maka perlu dilakukan penelitian apakah proyek

bisnis yang akan dilaksanakan akan menguntungkan atau tidak. Suatu investasi apabila menguntungkan sebaiknya proyek bisnis tersebut tidak dilaksanakan, tetapi jika menguntungkan maka dapat diteruskan/dilanjutkan ke operasional proyek bisnis.

Studi kelayakan bisnis merupakan suatu penelitian yang menyangkut berbagai aspek baik itu dari aspek hukum, sosial ekonomi dan budaya, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi sampai dengan aspek manajemen dan keuangannya, dimana itu semua digunakan untuk dasar penelitian studi kelayakan dan hasilnya digunakan untuk mengambil keputusan apakah suatu proyek atau bisnis dapat dikerjakan atau ditunda dan bahkan tidak dijalankan.

Studi kelayakan biasanya digolongkan menjadi dua bagian yang berdasarkan pada orientasi yang diharapkan oleh suatu perusahaan yaitu berdasarkan orientasi laba, yang dimaksud adalah studi yang menitik-beratkan pada keuntungan yang secara ekonomis, dan orientasi tidak pada laba (sosial), yang dimaksud adalah studi yang menitik-beratkan suatu proyek tersebut bisa dijalankan dan dilaksanakan tanpa memikirkan nilai atau keuntungan ekonomis.

Malang dikenal sebagai kota pendidikan karena memiliki sejumlah perguruan tinggi negeri maupun swasta ternama. Sedikitnya terdapat 20 perguruan tinggi baik negeri maupun swasta yang berada di Kota Malang. Sehingga sebagai kota pendidikan, banyak pendatang yang merupakan mahasiswa berasal dari luar kota Malang yang kemudian menetap di Malang.

Seiring dengan banyaknya pendatang yang berasal dari luar kota Malang yang sebagian besar merupakan mahasiswa yang menempuh pendidikan di Kota Malang. Kondisi atau jumlah mahasiswa yang terdapat di 6 besar universitas yang terdapat di Kota Malang dapat disajikan pada tabel 1.1.

Tabel 1.1 : Jumlah Mahasiswa di Perguruan Tinggi di Kota Malang Tahun 2015

No.	Perguruan Tinggi	Jumlah	Jumlah Maba
1	Universitas Brawijaya	59.469	11.857
2	Universitas Negeri Malang	31.405	8.001
3	Universitas Muhammadiyah Malang	31.172	7.344
4	Universitas Islam Malang	10.000	2.500
5	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim	17.170	3.434
6	Politeknik Negeri Malang	6.782	2.915

Sumber: web masing-masing perguruan tinggi

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dikatakan bahwa dengan adanya peningkatan jumlah mahasiswa yang terdapat di Kota Malang mempunyai daya tarik untuk para investor yang membuat para investor tertarik menanamkan investasi dalam berbagai macam usaha seperti usaha *loundry*, usaha kuliner, usaha kos-kosan dan yang lainnya. Dilihat dari jumlah mahasiswa yang semakin bertambah berdampak pada kebutuhan akan tempat tinggal berupa kos-kosan. Kondisi ini menjadikan peluang usaha rumah kos cukup terbuka dikarenakan belum banyaknya pesaing yang menyediakan tempat kost khususnya di wilayah kampus III Universitas Muhammadiyah Malang. Berdasarkan *survey* tempat kost yang ada di sekitar kampus III UMM menyatakan bahwa terjadi peningkatan permintaan kebutuhan rumah kost dengan bertambahnya jumlah mahasiswa pendatang, sehingga menjadi cukup alasan untuk para investor melakukan

investasi pendirian usaha rumah kost. Tingginya permintaan jumlah kos-kosan tersebut dikarenakan adanya banyaknya jumlah mahasiswa yang masih aktif di UMM. Data mengenai jumlah mahasiswa UMM yang masih aktif tahun 2015 dapat disajikan pada tabel 1.2.

Tabel 1.2 Jumlah Mahasiswa UMM yang Masih Aktif

No	Angkatan	Jumlah
1	2011	3.015
2	2012	5.039
3	2013	6.523
4	2014	7.280
5	2015	7.344

Sumber: BAA Universitas Muhammadiyah Malang

Berdasarkan tabel 1.2 dapat diketahui bahwa setiap tahun jumlah mahasiswa di Malang khususnya di UMM mengalami peningkatan. Pada tahun 2015 jumlah mahasiswa UMM mengalami peningkatan sebesar 0,87%. Peningkatan jumlah mahasiswa tersebut secara langsung menjadi potensi bagi pemilik usaha rumah kos dalam upaya pengembangan usaha yang dilakukan. Kondisi ini juga mendorong masyarakat sebagai calon investor banyak yang langsung mengambil kesimpulan bahwa usaha kos-kosan merupakan usaha yang menguntungkan, oleh karena itu banyak tumbuh kos-kosan di Kota Malang terutama yang memiliki lokasi dekat dengan Kampus UMM. Usaha kos pada dasarnya terbagi menjadi 3 yaitu rumah yang dikontrakkan, rumah kos murni dan kos yang memiliki induk semang. Berdasarkan hal tersebut maka proposal ini akan meneliti tentang ketiga macam kos-kosan di atas.

Rumah yang dikontrakkan pada dasarnya merupakan rumah yang yang disewakan dan kepengurusannya dilakukan atau dikelola sendiri oleh penyewa dengan kurun waktu yang ditentukan. Rumah kos murni adalah bangunan yang pada awalnya didirikan untuk disewakan dan dibangun terpisah dengan rumah induk dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu. Adapun untuk kos yang memiliki induk semang yaitu bangunan rumah tangga yang penyewa kos hidup secara bersama dalam satu bangunan dengan pemilik rumah.

Kegiatan investasi yang dilakukan diperlukan suatu penilaian investasi, sehingga aktivitas usaha yang dilakukan benar-benar memberikan hasil secara maksimal. Penilaian investasi pada rumah kos mencakup kegiatan peramalan keuangan dan pengendalian keuangan serta berapa jumlah dana yang akan diperlukan oleh rumah kos dari investor untuk kelangsungan operasi periode mendatang. Manajemen keuangan perusahaan dapat memikirkan cara yang terbaik untuk bekerja sama dengan investor yang ikut melakukan investasi untuk mendanai kebutuhan perusahaan dan pada akhirnya menjadi dasar pengendalian efektif keuangan dalam melakukan pembuatan kos.

Analisis kelayakan usaha rumah kost ada beberapa aspek yang harus dilakukan analisis kelayakan diantaranya, aspek pasar, aspek manajemen sumber daya manusia, serta aspek finansial. Langkah pertama yang harus ditentukan adalah menganalisis aspek pasar untuk menentukan data permintaan dan penawaran. Pada aspek pasar digunakan metode

peramalan untuk mengetahui data permintaan dimasa yang akan datang. Aspek terakhir yang dianalisis adalah aspek finansial untuk mengetahui PP, NPV, dan IRR. Berdasarkan aspek-aspek yang dianalisis, menghasilkan kesimpulan bahwa usaha kost layak atau tidak untuk didirikan.

Studi kelayakan usaha kos-kosan memberikan masukan kepada pemilik usaha dimana usaha tersebut secara umum memiliki prospek yang baik untuk masa yang akan datang. Usaha kos-kosan merupakan investasi yang menguntungkan mengingat Kota Malang merupakan salah satu kota pendidikan sehingga potensi atau pasar usaha tersebut akan meningkat setiap tahunnya seiring dengan adanya peningkatan pendatang terutama yang melakukan studi di Kota Malang. Kondisi ini jelas akan memberikan jaminan bahwa usaha kos-kosan akan memberikan hasil yang menguntungkan.

Aktivitas operasionalnya pemilik kos selama ini belum melakukan perencanaan terkait dengan pengelolaan dan perencanaan secara tepat. Kondisi ini dikarenakan kegiatan investasi yang dilakukan membutuhkan dana yang besar sehingga diperlukan suatu analisis atas kelayakan investasi yang dilakukan sehingga tidak menimbulkan kerugian untuk masa yang akan datang dan untuk mengetahui apakah usaha yang dijalankan layak atau tidak. Berdasarkan uraian di atas maka judul dalam penelitian ini yaitu: Analisis Kelayakan Investasi Usaha Rumah Kost di Desa Landungsari Kota Malang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka masalah yang dirumuskan yaitu: Bagaimana kelayakan investasi usaha rumah kos-kosan murni, rumah kontrakan dan rumah kos-kosan yang ada induk semang di Desa Landungsari Kota Malang?

C. Batasan Penelitian

Supaya pembahasan penelitian ini tidak meluas maka penelitian ini dibatasi mengenai analisis studi kelayakan hanya terbatas pada tiga tempat kos yaitu tepatnya di Jalan Tlogomas Desa Landungsari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Mengetahui kelayakan investasi usaha rumah kos-kosan murni, rumah kontrakan dan rumah kos-kosan yang ada induk semang di Desa Landungsari Kota Malang.

2. Kegunaan Penelitian

a. Bagi Pemilik Kos

Hasil penelitian dan analisis yang dilakukan diharapkan dapat digunakan pemilik kos sebagai bahan pertimbangan dan perbandingan dalam mengambil keputusan mengenai penilaian investasi dan perluasan usaha di masa mendatang.

b. Kreditur

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam proses penyaluran kredit yang akan dilakukan kepada pemilik kos sehingga menghindari terjadinya kredit macet.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan, kajian, referensi, informasi, perbandingan dan pertimbangan bagi peneliti selanjutnya yang berkaitan dengan permasalahan yang sama.

